

## دعوى الاستحقاق الفرعية

طالبة الماجستير: وسام عز الدين كلية الحقوق - جامعة دمشق  
إشراف الدكتور: علي الجاسم

### المخلص

إن حق الملكية هو حق مقدس، ومن آثار قدسيته أن دعوى الاستحقاق الأصلية لا تتقيد بمدة تقادم، إلا أن دعوى الاستحقاق إذا ما تعاصرت مع مرحلة التنفيذ الجبري أصبح لها أحكاماً خاصة بها كدعوى استحقاق فرعية، وإن دعوى الاستحقاق الفرعية تواجه إجراءات تنفيذ عقاري يتم تحت يد المدين، لعقار غير مملوك للمدين، حيث يأتي شخص من الغير أثناء إجراءات التنفيذ ويرفع دعوى بطلب ملكية العقار وبطلان الحجز الموقع عليه، والمشروع إذ أجاز رفع هذه الدعوى فهو يهدف إلى تحقيق التوازن بين أمرين الأمر الأول، مراعاة مصلحة الغير فلا يتركه بدون حماية حتى انتهاء إجراءات التنفيذ، كما شاء أن يحمي إجراءات التنفيذ فلا تترك معلقة، لو أجاز رفع دعوى الاستحقاق أثناء التنفيذ إلى حين الفصل فيها، وتتجلى أهمية هذه الدعوى من تشابهها مع غيرها من المنازعات الموضوعية التي تثار أثناء التنفيذ الجبري مما يولي أهمية لتسليط الضوء على مقارنة النص القانوني بما عليه العمل في القضاء.

الكلمات المفتاحية: التنفيذ الجبري، دعوى الاستحقاق، بطلان التنفيذ، منازعة موضوعية.

## The benefit branching action

### ABSTRACT

The right to property is sacred, and that benefit original action donot observe astatue of limitation period , however if benefit action take astep together with enforcing, it has special provisions, It become benfit branching action, and that benefit branching action facing real- estate implementation procedures, under the debtor's hands, Of aproperty not owned by the debtor, where someone comes from another during implementation procedures, he sues for property ownership, the auther's detention is null and void. And the legislator when he passed this case, he aims to balance two things, taking into account the other's interest does not leave it unprotected, and protection of implementation procedures, Its importance is reflected in its similarity with other substantive disputes. It is important to highlight the comparison of the legal text with the judiciary's work.

Keyword: forced removal, benefit action, executive is invalid, substantive dispute.

## المقدمة

إن حق الملكية هو من أكثر الحقوق العينية الأصلية أهمية نظراً لتفرع العديد من الحقوق عنه، بالإضافة إلى السلطات الواسعة التي يمنحها للمالك، ولذلك كان من الطبيعي وجود العديد من الدعاوى المقررة لحماية هذا الحق ومنها دعوى الاستحقاق.

وتعتبر دعوى الاستحقاق الفرعية من أهم المنازعات التي تتعلق بالتنفيذ على العقار، بالإضافة إلى ما زود به المشرع أصحاب المصلحة من وسائل أخرى للمنازعة في التنفيذ كالإشكالات والاعتراضات على قائمة شروط البيع.

وتأتي أهمية هذه الدعوى من تشابهها مع دعاوى أخرى تشترك معها ببعض شروطها وتفتقر عنها ببعض النقاط، وإن أكثر ما يبرز أهميتها أن المشرع السوري قد خصها بالنص عليها في قانون أصول المحاكمات المدنية دون غيرها من المنازعات الموضوعية. وهذا ما تطّلب بيان ماهيتها وذكر بعض صورها انتهاءً بأحكامها.

. مشكلة البحث وأهميته والجديد فيه:

نص قانون أصول المحاكمات المدنية السوري على أحكام دعوى الاستحقاق الفرعية، وأجاز أن يكون محلها عقارات المناطق التي لم تجر فيها أعمال التحديد والتحرير، فهل يمكن رفع دعوى استحقاق فرعية على عقارات محددة ومحررة؟  
. أهداف البحث وأسئلته:

والغاية من هذا البحث تسليط الضوء على بعض الصور للعقارات المحددة والمحررة لمعرفة جواز تقييد دعوى استحقاق فرعية للمطالبة بها.  
. فرضيات البحث وحدوده:

إن استحقاق العقار والمنقول لا يتقادم بحق الملكية حق مقدس، ولكن في هذا البحث إنما بينت دعوى الاستحقاق في مرحلة التنفيذ الجبري فحسب حيث إن لها أحكاماً خاصة لقيدها في هذه المرحلة.

. مصطلحات البحث وتعريفاته الإجرائية:

وقد عرفت دعوى الاستحقاق الفرعية بأنها الدعوى التي يرفعها الغير الذي لا يعد طرفاً في إجراءات التنفيذ مدعياً ملكية العقار كله أو بعضه توصلًا لإقرار حقه على العقار وإبطال الإجراءات التنفيذية.

. الإطار النظري والدراسات السابقة:

لم أعر على دراسة مستقلة بدعوى الاستحقاق الفرعية إلا في بعض رسائل الماجستير الجزائرية والمغربية، حيث أن من تناول أحكامها كان ذلك ضمن أصول المحاكمات المدنية كشرح مقتضب للنص القانوني المتعلق بها . منهج البحث وإجراءاته:

لقد اتبعت في هذا البحث المنهج التحليلي الاستقرائي حيث قمت بتحليل الآراء الفقهية ومناقشتها مع دراسة مدى انطباقها على الاجتهادات القضائية الصادرة من محكمة النقض السورية.

حيث اتبعت الخطة الآتية:

المبحث الأول: مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية

المطلب الأول: تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية وصورها

المطلب الثاني: خصوصية دعوى الاستحقاق الفرعية

المبحث الثاني: أحكام دعوى الاستحقاق الفرعية

المطلب الأول: شروط دعوى الاستحقاق الفرعية

المطلب الثاني: شروط وقف بيع العقار

## المبحث الأول: مفهوم دعوى الاستحقاق الفرعية

إن دراسة موضوع دعوى استحقاق العقارات المحجوزة وقواعدها الإجرائية يقتضي بالضرورة التعريف بدعوى الاستحقاق الفرعية، ثم ذكر بعض صورها وذلك في المطلب الأول

ثم بيان خصوصية هذه الدعوى من خلال أوجه التفرقة بين دعوى الاستحقاق الفرعية ودعوى الاستحقاق الأصلية، وبينها وبين دعوى استرداد المنقولات المحجوزة وذلك في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: تعريف دعوى الاستحقاق الفرعية وصورها

أولاً. التعريف: تناول المشرع هذه الدعوى في المواد 416 و 417 في قانون أصول المحاكمات المدنية في الفصل السادس من الباب الثالث (التنفيذ على العقار). وقد عرف الفقه دعوى الاستحقاق الفرعية بأنها الدعوى التي يرفعها مالك المال المحجوز أو من له حق عليه يتعارض مع الحجز على المال وبيعه، طالباً الحكم له بثبوت حقه على هذا المال وبطلان الحجز وإلغائه في مواجهة كل من المحجوز عليه والحاجز. ويتبين من هذا التعريف أن الشروط اللازمة لرفع هذه الدعوى هي ذات الشروط الواجبة للاعتراض على الحجز بصفة مستعجلة ولا تختلف عنها إلا فيما يتعلق بطبيعة الطلب في الدعوى والاختصاص بها.<sup>1</sup>

كما يظهر من هذا التعريف أن هذه الدعوى قد تكون للمطالبة بحق الملكية أو أي حق آخر يتعارض مع بيع المال بيعاً جبرياً بحيث يتضرر (الغير) الذي هو خارج أطراف المعاملة التنفيذية من البيع لأنه هو صاحب حق الملكية أو غيره من الحقوق التي لا يمكن تداركها بعد البيع كحق الانتفاع أو الارتفاق.

ودعوى الاستحقاق الفرعية هي منازعة موضوعية يرفعها شخص من الغير مدعياً ملكية العقار الذي بدء في التنفيذ عليه، ويطلب فيها تقرير حقه على العقار وبطلان إجراءات التنفيذ.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>النمر، أمينة.(1985). أصول التنفيذ الجبري. الدار الجامعية. ص 121.

<sup>2</sup>والي، فتحي.(1989) التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية. القاهرة، دار النهضة العربية. مطبعة جامعة القاهرة. ص 663.

فهي منازعة موضوعية بين الغير وبين أطراف المعاملة التنفيذية، وهي موضوعية لأن المدعي يطلب البت بحكم نهائي.

وفي الاجتهاد القضائي<sup>3</sup>: إن دعوى الاستحقاق هي التي يتقدم بها من يدعي ملكيته للمال المحجوز ليطلب استحقاقه لهذا المال ومنع الحاجز من التنفيذ عليه، تسمى دعوى الاستحقاق الفرعية لأنها تقام في معرض التنفيذ على المال المحجوز عليه الذي يدعي مدعي الاستحقاق أنه ملك له وليس ملكاً للمدين المحجوز عليه.

ثانياً: صور دعوى الاستحقاق الفرعية

أكثر ما تتضح صورة الاستحقاق هي في بيع ملك الغير وهناك صور أخرى للاستحقاق، أخذتها من عدة اجتهادات قضائية.

كما لو كان المالكون شركاء على الشيوع وبيع أحدهم لشريكه لدى كاتب العدل وأثناء إجراءات تثبيت عقد البيع لدى السجل العقاري أوقع دائن البائع حجزاً على حصة البائع في العقار المملوك على الشيوع بموجب سند أمانة فيمكن للمشتري رفع دعوى استحقاق فرعية.

وإن من حق الشريك أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ المال الشائع وفق أحكام المادة 785 من القانون المدني، وله أن يرفع دعوى الاستحقاق إذا كان المال الشائع في يد مغتصب أو في يد أي حائز آخر.<sup>4</sup>

وكالصيدلية التي سجلت ملكية استثمارها وترخيصها باسم شخص حيث إن الترخيص والفواتير والقيود العائدة لنقابة الصيدلة تشير إلى أن المستثمر هو المدعي عليه، ولكن ظهر أن الاستثمار صوري لعدم تمكن المدعي من ممارسة مهنة الصيدلة في الصيدلية موضوع الدعوى، حيث يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى استحقاق فرعية إذا ما أوقع دائن الصيدلي حجزاً على الصيدلية.

<sup>3</sup>قرار 2018-319 أساس 326 محكمة النقض، الدوائر المدنية، قاعدة ٢٨، مجلة المحامون 2018 إصدار 9 إلى

12

<sup>4</sup>قرار 1985\201 أساس 2031، محاكم النقض، مجلة المحامون 1986، إصدار 7 سوريا.

وإذا دفع الرهن للدائن المرتهن الدين المضمون والمصروفات والتعويضات والملحقات يجب على الدائن المرتهن رد الشيء المرهون وملحقاته إلى الرهن حيث يكون الدين قد انقضى، فالرهن تابع للدين يزول بزواله ويبقى بقاءه، للرهن دعويان يسترد بهما المرهون: الأولى: دعوى شخصية يرفعها على الدائن المرتهن إذا كان المرهون في يده. الثانية: دعوى عينية هي دعوى الاستحقاق إذا ما خرج المرهون من يد المرتهن إلى يد أخرى فإذا تعذر رد المرهون إلى الرهن عيناً قضي له بقيمته وقت الحكم حتى يكون التعويض كاملاً.<sup>5</sup>

وكما لو آلت عقارات أحد الورثة إلى آخر بموجب عقد تخارج، فإن لهذا الأخير مصلحة في أن يستعمل حقوق مدينه قبل الحاجز على تلك العقارات حتى لا تخرج من ملكيته، وهذه الدعوى شخصية وليست عينية بحسبان أنها لا تستهدف استحقاق عقارات، وإذا كان للدائن رفع دعوى الاستحقاق قبل الحاجز فإن ذلك ليس من شأنه أن يحول دون رفع الدعوى المشار إليها التي تعتبر دعوى غير مباشرة ولا يتوقف سماعها على تسجيل العقارات موضوع عقد التخرج على اسمه في السجل العقاري.<sup>6</sup>

### المطلب الثاني: خصوصية دعوى الاستحقاق الفرعية

أولاً: الفرق بين دعوى الاستحقاق الفرعية ودعوى الاستحقاق الأصلية.

1. كلاهما دعوى عينية عقارية.
2. دعوى الاستحقاق الأصلية هي دعوى الملكية العادية والتي لا تعتبر متفرعة عن إجراءات التنفيذ، لذا فإنها تقبل ولو بعد صدور قرار الإحالة القطعية، لأن هذا القرار لا ينقل للمشتري أكثر مما للمحجوز عليه، ولا تخضع هذه الدعوى للأحكام الخاصة بدعوى الاستحقاق الفرعية.<sup>7</sup>

3. دعوى الاستحقاق الأصلية: تتضمن الشق المتعلق بالملكية.

أما دعوى الاستحقاق الفرعية: تتضمن شقان المطالبة بالملكية، والمطالبة ببطلان إجراءات التنفيذ.

<sup>5</sup>قرار 1981\1993، أساس 679 محاكم النقض، مجلة المحامون 1982 إصدار 3 سوريا  
<sup>6</sup>قرار 1975\542، أساس 804 محاكم النقض، القانون المدني ج1-ج9 استنبولي، سوريا  
<sup>7</sup>والي، فتحي. (1995) التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية ط1 مطبعة جامعة القاهرة، القاهرة ص

4. ذكرت أحكام دعوى الاستحقاق الأصلية في القانون المدني في المواد 408 . 415 .  
أما أحكام دعوى الاستحقاق الفرعية فقد ذكرت في قانون أصول المحاكمات المدنية في  
المواد 416 . 417 .

ثانياً: الفرق بين دعوى الاستحقاق الفرعية ودعوى استرداد المنقولات المحجوزة:

1. دعوى الاسترداد لم يذكرها المشرع السوري ولكنها ذكرت في قانون المرافعات المصري  
وإن من أثرها أنها ترتب وقف إجراءات التنفيذ بقوة القانون وبشكل تلقائي  
وأما دعوى الاستحقاق الفرعية فإن وقف إجراءات التنفيذ هو جوازي وبناء على طلب من  
المدعي وحكم من القاضي .

2. كلا الدعويان دعوى تنفيذ موضوعية تخضع للقواعد العامة في منازعات التنفيذ  
الموضوعية .

### المبحث الثاني: أحكام دعوى الاستحقاق الفرعية

وضع المشرع في الفصل السادس من باب التنفيذ على العقار أحكاماً خاصة تخالف  
جزئياً الأحكام العامة في التنفيذ على العقار، إذ حدد فيه أحكام دعوى الاستحقاق الفرعية .  
سأبين في المطلب الأول شروط دعوى الاستحقاق الفرعية  
ثم انتقل في المطلب الثاني لبيان شرط وقف إجراءات البيع .  
**المطلب الأول: شروط دعوى الاستحقاق الفرعية:**

نصت المادة 416 من قانون أصول المحاكمات المدنية:

[ ا. يجوز في المناطق التي لم تجر فيها أعمال التحديد والتحرير طلب بطلان إجراءات  
التنفيذ تبعاً لطلب استحقاق العقار المحجوز كله أو بعضه وذلك بدعوى يختصم فيها  
مباشر الإجراءات والمدين والدائنين المقيدین  
ب . يجب تحت طائلة سقوط الحق رفع دعوى البطلان والاستحقاق في ميعاد سنة من  
تاريخ الإحالة القطعية.]

يشترط في هذه الدعوى عدة شروط وهي الآتية:

1. طلب استحقاق العقار كلياً أو جزئياً...



- إن دعوى استحقاق العقار هي دعوى موضوعية تهدف إلى الحصول على هذا العقار، والتمتع بالحقوق التي يمنحها حق الملكية عليه من تصرف واستغلال واستعمال، وتكون بذلك دعوى عينية عقارية<sup>8</sup>
2. اشتراط تقديمها من غير أطراف التنفيذ:
- فلا يمكن رفعها إلا من شخص يعد غيراً بالنسبة لمعاملة التنفيذ، فإذا كان المدعي طرفاً في هذه المعاملة فلا يحق له سوى أن يتمسك بحقه عن طريق الاعتراض على قائمة شروط البيع.
3. اشتراط توجيه الدعوى ضد كل أطراف المعاملة التنفيذية، واختصامهم جميعاً في الدعوى، مع كل شخص قُيد حقه على صحيفة العقار في السجل العقاري وذلك لتأثر مركزهم القانوني بهذه الدعوى.
4. الإطار الزمني الإجرائي لهذه الدعوى هو: ميعاد سنة من تاريخ صدور قرار الإحالة القطعية، وإلا فتتحول إلى دعوى استحقاق أصلية لانفصالها التام عن إجراءات التنفيذ، فخاصية هذه الدعوى هي التلازم والترابط بين ادعاء الغير لملكية العقار وطلب بطلان الحجز لهذه العلة.
- فإذا تخلف أحدهما لم يجز تسميتها بدعوى استحقاق فرعية، كما لو اقتصر المدعي على طلب تقرير الملكية دون إبطال إجراءات الحجز، فعندها تكون دعوى استحقاق أصلية.
- وتجدر الإشارة إلى أنه حينها لا يستفيد المدعي من خاصة المرونة والسرعة التي هي من سمات دعوى الاستحقاق الفرعية.
5. تتكون الدعوى من شقين متلازمين، لا يغني أحدهما عن الآخر، طلب استحقاق العقار من جهة وطلب بطلان إجراءات التنفيذ من جهة أخرى، فتقديم هذه الدعوى من أجل المطالبة بأحد الشقين فقط يخرجها من الإطار القانوني المحدد لها، فلا بد أن تتضمن الدعوى لكي تعتبر دعوى استحقاق فرعية طلباً صريحاً ببطلان الإجراءات تأسيساً على ثبوت الملكية للمدعي.

<sup>8</sup> كحيل ، عمران.(2020- 2021) أصول التنفيذ، وفق أحكام قانون أصول المحاكمات رقم ١ لعام ٢٠١٦. جامعة الشام الخاصة. ص 328.

6. أن يكون العقار محل الدعوى موجوداً في منطقة لم يجر فيها أعمال التحديد والتحرير:

إذا كان العقار المطالب باستحقاقه واقعاً ضمن منطقة جرت فيها أعمال التحديد والتحرير فإن القواعد العامة هي التي تطبق في رفع دعوى استحقاق العقار، وعندها لا تخضع دعوى المطالبة باستحقاق عقار محدد ومحرر للأحكام الخاصة بهذه الدعوى الفرعية.<sup>9</sup>

وفي هذه الصورة يبقى للمدعي في هذه الدعوى أن يقيد دعوى استحقاق أصلية ، بحيث ترد هذه الدعوى على العقارات المسجلة في السجل العقاري، وهو الأصل الذي يتوافق مع التشريعات العقارية؛ بتسجيل إشارة الدعوى في صحيفة السجل العقاري. ومع ذلك فإن محكمة النقض السورية أخضعت في بعض اجتهاداتها الدعاوى المنصبة على عقارات محددة ومحررة لأحكام دعوى الاستحقاق الفرعية. ويظهر التعارض بين اشتراط (المناطق التي لم تجر فيها أعمال التحديد والتحرير) في نص المادة (416) أصول المحاكمات المدنية وعدم اشتراط ذلك في التطبيقات القضائية حيث لم تشترطه محكمة النقض في قراراتها<sup>10</sup>

حيث إن شروط دعوى الاستحقاق بحسب محكمة النقض هي:

1. أن تقام بمواجهة كل من الحاجز والمحجوز عليه.
2. أن يكون بين مدعي الاستحقاق سنداً رسمياً أو عادياً ثابت التاريخ قبل إيقاع الحجز.

ومما تجدر الإشارة إليه في وقائع الدعوى (... وبالتالي لا يمكن أن ينسحب هذا العقد بآثاره على المدعي فرج الحاجز الذي وضع إشارة حجز قبل ثبوت تاريخ هذا العقد وإن وضع إشارة دعوى لاحقاً من قبل الجهة المدعية الاستحقاق لا يسعفها في شيء طالما أن إشارة الحجز الاحتياطي جاءت سابقة لإشارتها...)

<sup>9</sup> كحيل ، مرجع سابق، حاشية ص 329.  
<sup>10</sup> قرار 319\2018 - أساس 326 محكمة النقض ، الدوائر المدنية ، سوريا ، قاعدة 28 ، مجلة المحامون ، 2018 ، إصدار 9 إلى 12.

يظهر مما سبق أن وضع إشارات الحجز وإشارة الدعوى قد تم قيدها على السجل العقاري مما يدل أن دعوى الاستحقاق الفرعية قد طبقت أحكامها في معرض العقارات المسجلة.

كما جاء في قرار آخر<sup>11</sup> : دعوى الاستحقاق لا تدخل ضمن أحكام تزامم الإشارات وهو من الأحق بالتفضيل، ويكفي فيها أن يكون صاحب الاستحقاق مستنداً إلى دليل ثابت التاريخ بمواجهة الغير.

حيث إن هذه الدعوى متعلقة بالعقار، (المقاسم 1، 2، 13 4183 طلب) وقد أقيمت هذه الدعوى بعد وضع إشارة الحجز الاحتياطي. وترتب عليه بعد ذلك ترقيين إشارة الحجز ليقوم الحاجز بالحجز على أموال أخرى للمنفذ عليه...

وقد اشترط قرار آخر<sup>12</sup> لهذه الدعوى أن تكون ملكية مدعي الاستحقاق للعقار ملكية منجزة وأن تكون مسجلة على صحيفة العقار أو أن المدعي كان قد وضع إشارة دعواه على صحيفة العقار أو أن يكون بيده سند رسمي يشير إلى ذلك بتاريخ سابق لتاريخ الحجز.

وذلك القرار جاء في وقائع الدعوى المتعلقة بالعقارات (1 4. 2. 1800\ و 4. 10. 4 5334) من المنطقة العقارية الخامسة بحلب.

فمن هذه القرارات وغيرها يتجلى عدم اشتراط كون محل هذه الدعوى: (الأراضي غير المحددة ولا المحررة) عند تطبيق أحكام دعوى الاستحقاق الفرعية مع أن النص القانوني قد ذكرها.

<sup>11</sup>قرار 2007 / 1596 ، أساس 548 محكمة النقض - الدوائر المدنية، سوريا، قاعدة 773 مجلة المحامون 2008 إصدار 11 و 12 .

<sup>12</sup>قرار 2004 / 1 أساس 57 الهيئة العامة لمحكمة النقض قاعدة 109 ، اجتهادات محكمة النقض، 2001 و 2004 الألويسي .

## المطلب الثاني: شروط وقف بيع العقار

نصت المادة 417 قانون أصول المحاكمات المدنية:

[يجوز للمحكمة الناظرة في دعوى الاستحقاق أن تقرر وقف البيع إذا أودع مدعي الاستحقاق صندوق المحكمة المبلغ الذي تقرره للوفاء بمصاريف الدعوى ومقابل أتعاب المحاماة والمصاريف اللازمة لإعادة إجراءات البيع عند الاقتضاء.]

إن دعوى الاستحقاق يترتب عليها وقف التنفيذ بشروط عدة وذلك ليس تلقائي فإنه يجب على طالب الاستحقاق أن يقدم طلباً بوقف الإجراءات أمام المحكمة المختصة، ويودع وثائقه، كل ذلك في مواجهة المحجوز عليه، والدائن الحاجز والدائنين المقيدين.

ثم إن محكمة الموضوع المعروضة عليها دعوى الاستحقاق هي المختصة للنظر في وقف إجراءات التنفيذ بمقتضى طلب عارض، لأنها هي التي بين يديها الوثائق المرفقة بالدعوى، والتي تمكنها من معرفة جدية الطلب من عدمه.

ولقد كان المشرع السوري واضحاً في جواز الحكم بوقف التنفيذ على خلاف غيره من التشريعات التي كانت غامضة في حكم وقف التنفيذ هل هو تلقائي أم جوازي

وهذا الجواز والسلطة التقديرية كي تتمكن المحكمة من مراقبة الوثائق المرفقة بالدعوى فإذا تبين جدية الطلب قضت بوقف إجراءات التنفيذ وإذا تبين العكس قضت برفض الطلب.

كما يستنتج من نص المادة اشتراط إيداع صاحب الاستحقاق مبلغاً في صندوق محكمة الموضوع الناظرة في دعوى الاستحقاق، للوفاء بما سوف يُدفع من: مصاريف الدعوى ومقابل أتعاب المحاماة والمصاريف اللازمة لإعادة إجراءات البيع. ويقصد بهذه المصاريف ما يلزم لإعادة الإعلان عند البيع بعد أن يحكم بوقفه ثم ترفض دعوى الاستحقاق، والغرض من الإيداع هو ضمان الوفاء بهذه المبالغ كما أن إلزام المدعي بدفعها مقدماً يضمن جدية هذه الدعوى.

ويتضح كذلك من النص أن للمحكمة الناظرة في دعوى الاستحقاق سلطة تقديرية في وقف إجراءات بيع العقار، فإذا قررت المحكمة وقف البيع وجب على رئيس التنفيذ وقف الإجراءات لأن قرار محكمة الموضوع يلزمه بذلك، فهي صاحبة الاختصاص للنظر في النزاع الموضوعي على ملكية العقار، هذا النزاع يجعل الحق الموضوعي غير ثابت؛ الأمر الذي يؤدي إلى تخلف أحد شروط الحق محل التنفيذ وهو كون الحق ثابت الوجود<sup>13</sup>

وفي حال لم تقرر المحكمة وقف البيع وبيع العقار فيبقى من حق مدعي الاستحقاق الحصول على تعويض من المنفذ عليه تأسيساً على الإثراء بلا سبب.

وتتضح السلطة التقديرية من خلال اجتهادات لمحكمة النقض المختلفة:

حيث تقرر بالإجماع في قرار الهيئة العامة لمحكمة النقض<sup>14</sup>.

. قبول الدعوى موضوعاً وإبطال الحكم (637) أساس 518 تاريخ 2001\4\30 عن الغرفة المدنية الأولى لدى محكمة النقض وتثبيت قرار وقف التنفيذ، واعتبار الإبطال بمثابة التعويض.

. إقامة دعوى الاستحقاق للأشياء المحجوزة لا تحول دون تثبيت الحجز لأنها لا توقف بيع الأشياء المحجوزة.<sup>15</sup>

وأخيراً: تجدر الإشارة إلى أن قبول دعوى الاستحقاق الفرعية يرتب أثر بطلان إجراءات التنفيذ، بحيث تصبح هي والعدم سواء، وكأنها لم تكن من الأصل، وبالتالي يعود العقار إلى سابق عهده خال من أية قيود كانت مسجلة عليه بمقتضى الحجز الواقع عليه، كما يمنع الحاجز من ممارسة التنفيذ مرة ثانية على نفس العقار.

<sup>13</sup> كحيل ، مرجع سابق. ص 331 .

<sup>14</sup> قرار 1\2004 أساس 57 هيئة عامة ، محكمة النقض ، مجلة المحامون 2003 اصدار 11- 12 سوريا

<sup>15</sup> قرار 403\1959 أساس 613 محاكم النقض ، مجلة المحامون 1960 سوريا.

## الخاتمة

إن دعوى الاستحقاق الفرعية هي منازعة تنفيذ موضوعية، الطلب الأساسي فيها هو إبطال إجراءات التنفيذ وهو طلب موضوعي بطبعه، وإن طلب المدعي إثبات ملكيته للعقار المحجوز ليس أكثر من طلب فرعي فيها.

وإن هذه المنازعة تقام من الغير الذي ليس طرفاً من أطراف التنفيذ، ضد المحجوز عليه والحاجز أو الحاجزين بحسب الأحوال، وبالتالي فهي دعوى بإبطال الحجز بسبب عيب في محله، الذي هو عقار غير جائز الحجز عليه، لكونه ليس مملوكاً للمحجوز عليه، إنما مملوك للغير.

وإن دعوى الاستحقاق تجد مجالاً أوسع لها في المناطق التي تقع خارج نطاق السجل العقاري، إلا أنها توجد أيضاً ولكن بشكل أضيق في مناطق السجل العقاري. فلو كان هدف المشرع المحافظة على استقرار قيود السجل العقاري لقيّد دعوى الاستحقاق الأصلية بورودها على العقارات التي لم تحدد ولم تحرر فقط. ولكن لم يرد هذا الشرط فيما يتعلق بأحكام دعوى الاستحقاق الأصلية.

ويمكن من خلال هذه الدراسة تحديد جملة من التوصيات بصدد دعوى الاستحقاق الفرعية.

١\_ ألتمس دعم لجان عمليات تحديد وتحرير الأراضي التي تقع خارج نطاق السجل العقاري ليصبح شاملاً لجميع أراضي الجمهورية العربية السورية. لما في ذلك من مشقة تحديد المالك الحقيقي حيث إن القرائن لا تكفي في بعض الأحوال لتحديد شخص المالك، ولأن أعمال التحديد والتحرير تساهم في حفظ الحقوق العقارية، وتثبت الحقوق.

٢\_ حبذا لو عدّل المشرع السوري نص المادة ٤١٦ على غرار النص في قانون المرافعات المصري بحيث يكون عاماً غير خاص بالأراضي الواقعة خارج مناطق التحديد والتحرير، خاصة أن بعض التطبيقات القضائية لم تضيق إطار تطبيق هذه الدعوى بل فعّلتها على العقارات المحددة والمحررة وغيرها على السواء .

قائمة المراجع والمصادر :

- ١ - الألوسي، جار الله. (٢٠١٣) مجموعة أحكام النقض في القضايا التنفيذية من عام ٢٠٠٣ << ٢٠١٣ ط ١ المكتبة القانونية، المجموعة القضائية المدنية.
- ٢ - النمر، أمينة (١٩٨٥) أصول التنفيذ الجبري، الدار الجامعية.
- ٣ - حشيش، أحمد، (٢٠١٦). مبادئ التنفيذ الجبري في قانون المرافعات. القاهرة، دار النهضة العربية.
- ٤ - كحيل، عمران، أصول التنفيذ وفق أحكام قانون أصول المحاكمات، رقم العام ٢٠١٦، جامعة الشام الخاصة، ٢٠٢٠/٢٠٢١.
- ٥ - مجلة المحامون (٢٠١٨)، سوريا
- ٦ - مليجي، أحمد(د.ت) الموسوعة الشاملة في التنفيذ، وفقاً لنصوص قانون المرافعات معلقاً عليها بآراء الفقه وأحكام النقض والصيغ القانونية والتعليمات الإدارية والكتب الدورية، ج ١
- ٧ - هندي، أحمد، أصول التنفيذ الجبري.
- ٨ - والي، فتحي، (١٩٨٩) التنفيذ الجبري وفقاً لمجموعة المرافعات المدنية والتجارية. القاهرة، دار النهضة العربية، مطبعة جامعة القاهرة.
- ٩- والي، فتحي، (1995) التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية. ط1 مطبعة جامعة القاهرة، القاهرة.